HSBC BANK MALAYSIA BHD

lwn.

YAP BOON HING

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
WAN ADNAN MUHAMAD H
[GUAMAN NO: S2-24-2716-2005]
14 SEPTEMBER 2006

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Perintah jualan - Kaveat - Tanah sebagai cagaran gadaian - Tanah dibeli oleh pengkaveat tanpa pengetahuan pemegang gadaian - Imbangan kesenangan - Isu bona fide - Sama ada tidak menjejaskan hak pemegang gadaian - Sama ada kaveat harus dibatalkan - Kanun Tanah Negara, ss. 15, 117, 126, 214, 323, 327, 340*

Plaintif adalah pemegang gadaian sebidang hartanah ('tanah tersebut') yang digadai kepadanya sebagai jaminan kepada satu pinjaman yang diberikan plaintif kepada sebuah syarikat, dan telah mendaftarkan gadaian tersebut pada 21 September 1993. Selepas tarikh itu, tuan tanah, tanpa pengetahuan plaintif, telah menjual tanah tersebut kepada defendan, dan pada 29 Jun 2004 defendan telah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut. Sementara itu, syarikat gagal membayar hutang dan plaintif mengambil langkah untuk melaksanakan haknya untuk melelong tanah tersebut. Lelongan bagaimanapaun terhalang oleh kewujudan kaveat, dan plaintif dengan itu memohon untuk membatalkan kaveat. Dihadapan yang arif hakim, plaintif berhujah bahawa permohonan harus dibenarkan kerana tidak wujud kepentingan yang boleh dikaveatkan dan imbangan keselesaan juga berpihak kepadanya. Dihujahkan selanjutnya bahawa dalam keadaan kes, tidak wujud perrsoalan *bona fide* yang perlu dibicarakan kerana plaintif mempunyai kepentingan yang tak boleh disangkal selain hanya melaksanakan haknya sebagai pemegang gadaian. Defendan menentang permohonan dan berhujah antara lain bahawa ia mempunyai kepentingan kaveat di atas tanah tersebut, memandangkan tuntutan pelaksanaan spesifiknya terhadap tuan tanah telah berjaya di Mahkamah Tinggi, walaupun keputusan itu dirayui oleh tuan tanah. Hujah defendan bagaimanapun disanggah plaintif atas alasan penghakiman tersebut tidak berkaitan dan tidak mengikatnya.

Diputuskan (membenar permohonan dan membatalkan kaveat):

(1) Daripada fakta jelas bahawa defendan mempunyai kepentingan atas tanah tersebut dan defendan sepatutnya mendapat gantirugi dari tuan tanah. Apapun, berkaitan dengan permohonan plaintif, beban bukti adalah atas defendan sebagai pengkaveat untuk menimbulkan satu

persoalan serius yang perlu dibicarakan. Dan selepas itu defendan hendaklah menunjukkan imbangan kesenangan bahawa *status quo* wajar dikekalkan. (perenggan 11)

(2) Dalam kes ini tiada tindakan sivil wujud di antara plaintif dan defendan dan plaintif bukan pihak dalam guaman di antara tuan tanah dengan defendan. Oleh itu, tiada persoalan serius perlu dibicarakan di antara plaintif dan defendan. Ini bermakna persoalan *status quo* atas imbangan kesenangan tidak lagi berbangkit disebabkan tiada keputusan hendak ditunggu di antara plaintif dan defendan. Yang ada adalah rayuan tuan tanah terhadap keputusan Mahkamah Tinggi yang memihak kepada defendan. (perenggan 12)

(3) Defendan tidak pernah memasuki kaveat ke atas tanah tersebut sebelum tarikh 21 September 1993, iaitu tarikh pendaftaran gadaian. Defendan hanya memasuki sekatan pada 29 Jun 2004. Oleh itu isu frod atau peruntukan s. 340 Kanun Tanah Negara tidak timbul. Tiada bukti bahawa plaintif telah melakukan frod. (perenggan 13)

(4) Plaintif berhak untuk membatalkan kaveat persendirian yang dimasuk oleh defendan setelah sekian lama tanah tersebut didaftar sebagai cagaran gadaian. Sementara itu, walaupun defendan juga mempunyai hak 'in personam' untuk mendapat gantirugi dari tuan tanah (jika rayuan tuan tanah ditolak), itu tidak menjejaskan hak plaintif sebagai pemegang gadaian. (perenggan 17)

Kes-kes yang dirujuk:

Dr Ti Teow Siew & Ors v. Pendaftar Geran-Geran Tanah, Negeri Selangor [1982] 1 MLJ 38 ***(dirujuk)***

Eng Mee Yong & Ors v. Letchman [1979] 2 MLJ 212 ***(dirujuk)***

J Raju M Kerpaya v. Kwong Yik Bank Berhad & Anor [1994] 2 CLJ 695 SC ***(dirujuk)***

Luggage Disributors (M) Sdn Bhd v. Tan Hor Teng [1995] 2 CLJ 713; [1995] 3 CLJ 520 CA ***(dirujuk)***

Malayan United Finance Bhd v. Tan Lay Soon [1991] 2 CLJ 899; [1991] 1 CLJ (Rep) 292 SC ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

National Land Code, ss. 15, 117, 126, 214(1), 323(1)(a), 327, 340(1), (4)

Bagi pihak plaintif - Patrick Dass & Co
Bagi pihak defendan - T/n Lee Hishamuddin Allen & Gledhill

Dilaporkan oleh Rose Aziz

PENGHAKIMAN

Wan Adnan Muhamad H:

[1] Pada 6 April 2006 saya telah membenarkan permohonan plaintif melalui suatu saman pemula (lampiran 1) dengan kos. Lampiran 1 tersebut ialah permohonan plaintif untuk membatalkan suatu kaveat persendirian yang dimasukkan oleh defendan ke atas tanah yang dipegang di bawah No. Hak milik GM 6885, No. Lot 46355, [dahulu dikenali sebagai HS(M)5791, Pt no 7703] Mukim Batu, Segambut Kuala Lumpur Wilayah Persekutuan.

[2] Alasan-alasan permohonan lampiran 1 tersebut ialah plaintif adalah pemegang gadaian hartanah berkenaan dan akibat daripada kemasukkan kaveat persendirian oleh defendan lelongan awam pada 17 Januari 2006 tidak dilaksanakan. Plaintif juga mendakwa defendan tidak mempunyai kepentingan kaveat ke atas tanah tersebut.

[3] Defendan menentang permohonan plaintif melalui affidavit jawapannya dengan menyatakan terdapat sebuah tokong cina di atas hartanah tersebut. Defendan juga menyatakan suatu tindakan no. S3-22-01-1997 telah difailkan terhadap tuan-tuan tanah (tuan tanah) tersebut untuk perlaksanaan spesifik perjanjian jual beli hartanah dan defendan telah mendapat penghakiman terhadap tuan tanah tersebut kini sedang menunggu perbicaraan rayuan tuan tanah di Mahkamah Rayuan atas keputusan Mahkamah Tinggi. Selanjutnya defendan juga mendakwa tuan tanah telah menggadaikan hartanah tersebut tanpa pengetahuan defendan. Defendan juga membangkit isu frod oleh tuan tanah atas kemudahan kredit daripada bank (plaintif).

[4] Secara ringkas fakta kes ini amat jelas. Plaintif adalah pemegang gadaian hartanah berkenaan sebagai jaminan (security) atas kemudahan kewangan yang diberi oleh plaintif kepada United Hup Soon Huat Sdn. Bhd. (syarikat). Plaintif tidak mengetahui mengenai wujud perjanjian penjualan tanah tersebut diantara tuan tanah dengan defendan. Apabila plaintif hendak melaksanakan hak gadaian untuk lelong hartanah tersebut pada 17 Januari 2006 atas perintah jualan mahkamah bertarikh 18 Julai 2005 ekoran kegagalan peminjam (syarikat) membayar hutang, plaintif mendapati hartanah tersebut telah dimasukkan kaveat bertarikh 29 Jun 2004. Semasa hartanah tersebut didaftarkan sebagai gadaian pada 21 September 1993 tidak terdapat sebarang kaveat atas hartanah tersebut (sila lihat eks. A1 lampiran 3 iaitu affidavit sokongan plaintif).

[5] Peguam plaintif dalam hujah bertulisnya menyatakan bahawa terdapat tiga isu utama dalam permohonan mereka untuk membatalkan kaveat iaitu:

A 1) samada wujud satu kepentingan yang boleh dikaveatkan.

2) samada wujudnya persoalan *bona fide*.

3) samada kesenangan imbangan memihak kepada plaintif atau defendan.

B

Peguam plaintif berhujah, isu mengenai samada defendan mempunyai kepentingan yang boleh dikaveatkan tidak timbul kerana isu mengenai persoalan *bona fide* yang perlu dibicara dan kesenangan imbangan adalah berpihak kepada plaintif.

C

Menurutnya, tiada persoalan *bona fide* yang perlu dibicarakan kerana plaintif hanya melaksanakan haknya sebagai penerima gadaian dan plaintif mempunyai kepentingan yang tidak boleh disangkal oleh sebarang kepentingan ekuiti terdahulu atau terkemudian defendan. Selain itu katanya, semasa gadaian tersebut didaftarkan tiada bebanan
D (encumbrances) atas hartanah berkenaan. Selanjutnya beliau mengatakan defendan gagal membuktikan bahawa plaintif adalah pihak atau privi kepada frod yang didakwa defendan.

Peguam plaintif juga menyatakan penghakiman yang didapati oleh
E defendan melalui tindakan S3-22-01-1997 tidak mengikat plaintif kerana mereka bukanlah pihak dalam tindakan tersebut dan penghakiman tersebut adalah bertentangan dengan s. 214(1) Kanun Tanah Negara (KTN).

[6] Selanjutnya peguam plaintif juga berhujah bahawa kesenangan
F imbangan adalah memihak kepada plaintif kerana defendan berhak menuntut remedi bersifat in personam terhadap tuan tanah berdasarkan perjanjian jual beli yang dimasukki mereka. Penggunaan tanah tersebut untuk tokong cina adalah jelas tidak sah dan melanggar peruntukan ss. 117, 15 dan 126 KTN. Nilai tanah dan gantirugi boleh ditentukan
G dan gantirugi kepada defendan adalah pampasan yang mencukupi jika kemudiannya diputuskan bahawa tanah itu dilelong secara salah.

[7] Manakala peguam defendan membalas hujah pihak plaintif dengan menyatakan terdapat tiga isu utama:

H 1) samada wujud satu kepentingan yang boleh dikaveatkan

– menurut defendan, kepentingannya disokong oleh penghakiman mahkamah dalam tindakan S3-22-01-1997 yang mana keputusan penghakiman tersebut menyokong kepentingan defendan dibawah
I s. 340(4)KTN.

2) samada wujud persoalan *bona fide* yang perlu dibicarakan

- menurut defendan kepentingan defendan tidak boleh disangkal di bawah s. 340 KTN.
- Kelakuan plaintif yang mengetahui berkenaan penghakiman tersebut mengestopkan mereka daripada membatalkan kaveat.
- Plaintif melakukan frod kerana pada masa material mempunyai pengetahuan atau secara munasabah mempunyai pengetahuan bahawa terdapat tokong cina berusia 85 tahun atas tanah tersebut.
- Penghakiman mahkamah bertarikh 26 Julai 1999 tidak boleh dicabar dalam prosiding ini.

3) Kesenangan imbangan memihak kepada defendan

- Kepentingan yang dilindungi kaveat defendan disokong oleh penghakiman mahkamah bertarikh 26 Julai 1999.
- Pembatalan kaveat akan mempunyai kesan memberikan kejayaan kepada tuan tanah yang masih menunggu keputusan Mahkamah Rayuan.
- Plaintif masih boleh mendapatkan wang melalui lelongan tanah tersebut dengan pengekalan kaveat defendan.
- Defendan tidak boleh dipampas dengan gantirugi yang memadai memandangkan tokong itu adalah satu monumen bersejarah.

[8] Peruntukan undang-undang KTN s. 323(1)(a) menyenaraikan mana-mana pihak yang boleh memasuki kaveat persendirian diatas mana-mana tanah. Sila lihat kes *Luggage Disributors (M) Sdn. Bhd. v. Tan Hor Teng* [1995] 2 CLJ 899; [1991] 1 CLJ (Rep) 292 SC.

[9] Prinsip undang-undang dalam permohonan untuk membatalkan kaveat di bawah peruntukan s. 327 KTN telah mantap. Sila lihat *Raju, J a/l M Kerpaya @ Jayaraman a/l M Kerpaya v. Kwong Yik Bank Berhad & Anor* [1994] 2 AMR 24 halaman 1220. Dalam kes *Eng Mee Yong & Ors v. Letchman* [1979] 2 MLJ 212. Mahkamah Agong (ketika itu) telah memutuskan seperti berikut:

> Apabila penanggung kaveat telah membuat permohonan di bawah s. 327 ... beban pembuktian terletak pada pengkaveat untuk memuaskan hati mahkamah bahawa berasaskan keterangan yang dikemukakan, permohonan pengkaveat menimbulkan suatu soalan serius yang perlu dibicarakan; dan, setelah berbuat demikian, dia hendaklah pula menunjukkan bukti berasaskan imbangan kesenangan

A bahawa *status quo* wajar dikekalkan sehingga tindakan itu dibicarakan, dan dengan itu wajarlah penanggung kaveat dihalang daripada melupuskan tanahnya kepada pihak ketiga.

[10] Dalam kes ini saya ingin menarik kembali imbasan kepada kronologi dan fakta kes kerana ia boleh membantu mendapat gambaran B jelas mengenai pemakaian prinsip undang-undang yang relevan. Adalah tidak dapat dipertikaikan bahawa hartanah tersebut dicagar oleh tuan tanah dan didaftarkan sebagai cagaran kepada pinjaman syarikat pada 21 September 1993. Ketika itu hartanah tersebut bersih daripada apa-apa sekatan. Apabila plaintif hendak melaksanakan hak gadaian dengan C lelongan awam pada 17 Januari 2006 atas kegagalan peminjam membayar hutang, plaintif mendapati hartanah tersebut telah disekat dengan suatu kaveat persendirian yang dimasuki oleh defendan pada 29 Jun 2004. Kaveat persendirian tersebut dimasukkan ekoran daripada tindakan sivil oleh defendan terhadap tuan tanah tersebut. Penghakiman diperolehi oleh D defendan pada 26 Julai 1999 dan kes berkenaan no. S3-22-01-1997 masih dalam peringkat rayuan di Mahkamah Rayuan.

[11] Daripada fakta jelas bahawa defendan mempunyai kepentingan atas tanah tersebut dan defendan sepatutnya mendapat ganti rugi terhadap tuan tanah. Manakala penentangan defendan terhadap permohonan plaintif E membatal kaveat yang dimasukkan defendan atas hartanah berkenaan hendaklah mempunyai asas dari segi prinsip undang-undang bagi mengekalkan kaveat yang dimasukkan. Beban bukti terletak diatas bahu defendan sebagai pengkaveat untuk menimbulkan suatu persolan yang serius perlu dibicarakan. Selepas itu defendan hendaklah menunjukkan F imbangan kesenangan bahawa *status quo* wajar dikekalkan supaya hartanah berkenaan tidak dilupuskan ke pihak ketiga sehingga keputusan perbicaraan antara plaintif dan defendan dalam tindakan utama (sila lihat kes *Eng Mee Yong & Ors v. Letchuman (supra)*).

[12] Dalam kes ini tiada tindakan sivil wujud diantara plaintif dan G defendan. Plaintif bukan pihak dalam guaman sivil diantara tuan tanah dan defendan yang mana defendan mendapat penghakiman di peringkat Mahkamah Tinggi. Justeru ini tiada persoalan serius perlu dibicarakan diantara plaintif dan defendan. Sehubungan dengan itu persoalan *status quo* atas imbangan kesenangan tidak berbangkit lagi. Tiada keputusan H hendak ditunggu kerana tiada tindakan diantara plaintif dan defendan. Apa yang ada ialah rayuan oleh tuan tanah terhadap keputusan Mahkamah Tinggi yang memihak kepada defendan.

I

[13] Seperkara lagi defendan tidak pernah memasuki kaveat atas hartanah tersebut sebelum tarikh 21 September 1993 iaitu tarikh hartanah tersebut didaftar sebagai gadaian di bawah peruntukan KTN. Defendan hanya memasuki sekatan pada 29 Jun 2004. Atas fakta ini isu frod atau pun peruntukan s. 340 KTN tidak timbul. Tiada terdapat bukti plaintif melakukan frod. Lagi pun defendan bukanlah pemilik berdaftar hartanah tersebut kerana tiada bukti mengenainya. Justeru itu peruntukan s. 340 tidak terpakai untuk dimanfaatkannya lebih-lebih lagi dalam prosiding ini. Peruntukan s. 340(1) memberikan hak yang tidak boleh disangkal kepada pemilik berdaftar termasuk pemegang gadaian (sila lihat kes *Dr. Ti Teow Siew & Ors v. Pendaftar Geran-Geran Tanah, Negeri Selangor* [1982] 1 MLJ 38).

[14] Mahkamah hanya membenarkan kaveat persendirian kekal untuk memelihara *status quo* jika wujud pertelingkahan diantara plaintif dan defendan. Dalam kes S3-22-01-1997 plaintif bukanlah pihak dalam prosiding tersebut. Prosiding yang dibicara oleh saya adalah suatu permohonan plaintif untuk membatalkan kaveat atas hartanah tersebut kerana mengganggu haknya sebagai pemegang gadaian. Hak seperti ini diperakui oleh keputusan Mahkamah Agong (ketika itu) dalam kes *Malayan United Finance Bhd v. Tan Lay Soo*n [1991] 2 CLJ 899; [1991] 1 CLJ (Rep) 292 SC. Berikut adalah keputusan tersebut (dalam bahasa asal):

> In this case the chargee had indefeasible right by virtue of the registration of the charge and this right had priority over the caveats which were lodged five years after the registration of the charge

[15] Saya ingin menarik perhatian dalam kes bicara kaveat dimasukkan selepas sembilan tahun cagaran didaftarkan. Dakwaan defendan bahawa plaintif mengetahui penghakiman yang memihak kepada defendan dalam tindakan S3-22-01-1997 tidak relevan berdasarkan kes *Malayan United Finance Bhd v. Tan Lay Soon (supra)*. Lagipun tindakan S3-22-01-1997 tidak wujud sebelum tahun 1997. Kewujudan tokong diatas tanah tersebut juga tidak memberi kesan. Tanah tersebut bukan tanah dikategori untuk tokong. Di atas suratan hak milik jelas tanah tersebut ialah untuk bangunan perniagaan (sila lihat eks. Y3 dan Y6 lampiran 5). Saya setuju dengan apa yang dihujahkan oleh peguam plaintif bahawa penggunaan tanah tersebut bertentangan peruntukan KTN.

[16] Hujah peguam defendan bahawa plaintif masih boleh mendapat wang melalui lelongan tanah dengan pengekalan kaveat defendan tidak logik kerana tiada siapa yang waras mahu menyambut tanah yang mempunyai sekatan.

A **[17]** Berdasarkan alasan yang diberi di atas saya berpuashati bahawa plaintif berhak membatalkan kaveat persendirian yang dimasuk oleh defendan setelah sekian lama hartanah tersebut didaftar sebagai cagaran gadaian. Pada pendapat saya defendan mempunyai hak 'in personam' mendapat gantirugi daripada tuan tanah (jika rayuan tuan tanah ditolak)
B tetapi hak plaintif sebagai pemegang gadaian tidak tergugat.

C

D

E

F

G

H

I